

Цуврал хичээл-13

ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ

Хөрөнгийн үнэлгээ бол санхүүгийн менежментийн чухал асуудал юм. Аливаа аж ахуйн үйл ажиллагаа ашигтай байхаас гадна түүнд ашиглаж буй хөрөнгийг зүй зохистой ашиглаж, урт хугацаанд үр өгөөжийг нь хүртэх нь чухал. Хөрөнгөө барьцаанд тавих, даатгуулах, даатгалын нөхөн төлбөр авах, хөрөнгө оруулалт хийх, худалдах, түрээслүүлэх, татвар төлөх гэх мэт олон тохиолдолд хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэх шаардлага тулгардаг.

Аргачлал

Олон улсын үнэлгээний стандартад үнэлгээний тулгуур ухагдахуун, зарчмыг тайлбарласан байдаг. Мөн үнэлгээнд баримтладаг зах зээлийн жишиг үнийн (үнэлгээний ижил төстэй объектуудын захзээлд худалдагдсан үнэ), орлого капиталжуулалтын (тухайн объектыг ашиглан үйлдвэрлэл, үйлчилгээ явуулснаас орлого олж болох боломжоор тогтоосон үнэлгээ), өртгийн (тухайн хөрөнгийн балансын үнэ буюу худалдаж авсан, эсхүл тийм объектыг барьж байгуулахад гарах зардал) гэсэн гурван аргачлал байдаг. Жишээ нь, А компаний агуулахын байшинг үнэлгээний Д компани үнэлэхдээ зах зээлийн жишиг үнээр бол 15 сая, орлого капиталжуулалтын үнэ нь 10 сая, өртгийн хандлагаар 12 сая гэжээ. Үнэлгээчин дээрх гурван үнэлгээнд холбогдлын хувь тогтоож эцсийн үнэлгээг гаргана. Тухайлбал, захзээлийн жишиг үнийн хандлагад 60 хувь, нөгөө хоёр хандлагад тусбүр 20 хувийн ач холбогдол өгсөн бол $13,4$ сая ($15\text{сая} \times 60\% + 10\text{сая} \times 20\% + 12\text{сая} \times 20\% = 13.4$ сая) гэсэн үнэлгээ тогтооно.

Үнэлгээний зүйл

Өмч, хөрөнгө бүрийг эдийн засгийн эргэлтэд оруулж өгөөжийг нь хүртэж, бүтээмжийг нь нэмэгдүүлж чадсан улс орон хөгжиж, өөдлөндээшилж байгааг Америк, Европ, Японы туршлага харуулж байна. Эдгээр оронд хэсэгхэн газраас эхлээд, бүх барилга объектууд, машинтоног төхөөрөмжийн эд анги мэт материаллаг эд юмс төдийгүй оюуны өмчийг хүртэл тоолж, хянаж, бүртгэж, үнэлж, тэдгээрийн дүн мэдээг данс, тайландаа тусгасан байдаг. Гэтэл манай улсын иргэд үл хөдлөх болон (газар, хашаа, байшин барилга, байгалийн нөөц), хөдлөх (мал амьтан, ургамал, санхүүгийн хэрэгсэл) хөрөнгө, оюуны өмч, бизнесийн нэр төр зэргийг бүрэн хэмжээгээр бүртгэж, үнэлж, эргэлтэд оруулж чадаж байна уу гэвэл тийм биш байна. Энэ нь ч ядуурлын нэг шалтгаан болж байна.

Үнийн төрлүүд

Олон улсын үнэлгээний стандартад “Зах зээлийн үнэ гэдэг нь худалдагч, худалдан авагч талууд аль аль нь хариуцлагатай, мэдээлэлтооцоотой, ямар нэгэн шахалтгүй, хоорондоо холбоо хамааралгүйбайх тохиолдолд тухайн хөрөнгийг худалдаж болох үнэ” гэж заажээ. Худалдагч, худалдан авагч талууд хөрөнгийн талаар хангалттай мэдээлэлтэй, тухайн хөрөнгийг худалдах хэлцэлд сайн дураараа оролцож хөрөнгийг худалдаж авсан, эсхүл авч болох үнийг зах

зээлийн үнэ гэж энгийнээр ойлгож болно. Олон улсын үнэлгээний стандартад зах зээлийн үнэ цэнээс гадна зах зээлийн бус үнэ цэнийг тооцож хэрэглэдэг. Зах зээлийн бус үнэдхөрөнгө оруулалтын үнэлгээ, тасралтгүй үргэлжлэх бизнесийн үнэ, даатгалын үнэ, татвар, эсвэл хураамж ногдуулах (тооцох) үнэ, тусгай үнэ гэсэн ойлголтууд хамаарагддаг.

Хараат бус үнэлгээчин

Үнэлгээчин гэж өмчийн объектын үнэ цэнийг тогтоох мэдлэг чадвартай, холбогдох төрийн байгууллагаас уг үйл ажиллагааг эрхлэх тусгай зөвшөөрөл авсан мэргэжилтэн юм. Үнэлгээчин биеэ даасан, хараат бус, хувийн ашиг сонирхолгүй байх ёстой. Манай Улсад 2009 оны 5 дугаар сарын байдлаар хөрөнгийн үнэлгээ хийх тусгай зөвшөөрөлтэй 28 компанид хөрөнгийн үнэлгээний эрх авсан 134 иргэн хараат бус үнэлгээний үйл ажиллагаа явуулж байна. Үнэлгээний компаний талаарх мэдээллийг Хавсралт 4-өөс үзнэ үү. Та орон сууцаа хөндлөнгийн үнэлгээчнээр үнэлүүлэх хэрэгтэй. Гурван өрөө байраа барьцаанд тавьж банкнаас зээл авах гэсэн юм. Хэдэн төгрөгийн зээл авах боломжтой байдаг юм болоо. Жишээ: АБ хувьцаат компаний дийлэнх хувьцааг эзэмшигчид нь компаниа хязгаарлагдмал хариуцлагатай компани болгохоор шийдвэрлэсэн. Тэд компанийхаа хөрөнгийн үнэлгээг эрх бүхий О компаниар хийлгэсэн. Уг компаний үнэлгээчид АБ компаний хөрөнгийг 1.5 тэрбум гэж үнэлжээ. Гэтэл АБ компаний жижиг хувьцаа эзэмшигчид энэ үнэлгээг хэтэрхий доогуур тогтоосон гэж үзээд хөрөнгийн үнэлгээний Э компаниар дахин үнэлгээ хийлгэжээ. Э компаний үнэлгээчид АБ компаний хөрөнгийг 2.5 тэрбум гэж үнэлсэн. Энэ хоёр дүгнэлтийн аль нь зөв болох талаар Санхүүгийн зохицуулах хороо тайлбар хүссэн боловч О компани дүгнэлтийнхээ үндэслэлийг тайлбарлаж чадсангүй. Тийм учраас О компани хараат бус, бие даасан дүгнэлт гаргаж чадаагүй, АБ компаний том хувьцаа эзэмшигчдийн нөлөөнд орж тэдний захиалгаар хувьцааг эргүүлэн худалдаж авах үнийг зориуд багаар тогтоосон гэж дүгнэсэн байна. Ийм тохиолдолд үнэлгээчний ёс зүйн асуудал чухал болдог. Улсын Их Хурал 2010 оны 1 дүгээр сарын 21-нд Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийг анх удаа батлан гаргасан бөгөөд энэхуулиар хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрх зүй, зохион байгуулалтын үндсийг тогтоож, энэ чиглэлээр төрийн байгууллага, иргэн, хуулийн этгээдийн эрх, үүрэг, хэрэгжүүлэх арга хэмжээ, үйл ажиллагаатай холбогдсон харилцааг зохицуулж байна.

Үнэлгээний тайлан

Үнэлгээний тайлан гэдэг нь үнэлгээний зүйлийн үнэ цэнэ, түүнийг тогтоосон үндэслэл, нотолгоог агуулсан баримт юм. Үнэлгээний тайланд: үнэлгээчний нэр, тусгай зөвшөөрлийн дугаар, хугацаа үйлчлүүлэгчийн нэр, хаяг, регистрийн, эсвэл улсын бүртгэлийн дугаар үнэлгээ хийсэн үндэслэл, зориулалт үнэлгээ хийсэн хугацаа болон үнэлгээний тайлан гаргасан огноо үнэлгээ хийлгэж буй зүйлийн төрөл, түүний шинж байдлыг тодорхойлолт үнэлгээ хийлгэж буй зүйлийн өмчлөл, эзэмшил, ашиглалтын талаарх мэдээлэл

үнэлгээнд ашигласан баримт, мэдээлэл, нотолгоо, хийсэн дүн шинжилгээ, таамаглал, түүний үндэслэл үнэлгээ хийлгэж буй зүйлийн үнэ цэнийг тогтооход

хэрэглэсэн арга, горим, тэдгээрийн нийцтэй байдалүнэлгээ хийлгэж буй зүйлийн үнэ цэнэ үнэлгээний үйл ажиллагааг хуульд заасан стандартын дагуу гүйцэтгэсэн талаарх үнэлгээчний мэдэгдэл зэргийг тусгасан байна. Үнэлгээний тайланд үнэлгээчин гарын үсэг зурж, тэмдэг дарж баталгаажуулсан байна. Үнэлгээчин үнэлгээний тайлангийн хувийг таваас доошгүй жил хадгалах үүрэгтэй.